



REPUBLIKA E SHQIPËRISË
KËSHILLI I MINISTRAVE
KËSHILLI KOMBËTAR I TERRITORIT

DOKUMENTI I RREGULLORES SË VEÇANTË

LEJE NDËRTIMI PËR OBJEKTIN

"KOMPLEKS ME BANESA INDIVIDUALE 1,2 DHE 3 KATE, 1 KAT NËNTOKË, ME PISHINA, MUR RRETHUES DHE AMBIENT TEKNIK", ME VENDNDODHJE NË FARKË, BASHKIA TIRANË, ME SUBJEKT ZHVILLUES SHOQËRINË "ROLLING HILLS BY THE LAKE".

MIRATOHEM
KRYETARI I K.K.T.

Z. EDI RAMA

MINISTËR I INERASTRUKTURËS DHE ENERGJISË

Zh.j. BELINDA BALLUKU

Miratur me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 18, Datë 08.11.2024

ZHVILLUES
ROLLING HILLS BY THE LAKE.

PROJEKTUES

BRUNILDA SHEU Lic.A.1870.

BRUNILDA SHEU
RR.DH. SHUTER
L917090244
TIRANE, ALBANIA

TABELA E PËRMBAJTJES SË DOKUMENTIT TË RREGULLORES SË VEÇANTË

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim

3. Analiza e Gjendjes Ekzistuese

4. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

4.1 Funksionet dhe aktivitetet e propozuara

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave

4.3 Përcaktimi i treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet

5. Rregullat e Rrjeteve të Infrastrukturës

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturës

1. Dispozita të Përgjithshme

1.1 Baza Ligjore

Kjo rregullore e veçantë përcakton kushtet e përgjithshme të Lejes së Ndërtimit për objektin: "Kompleks me banesa individuale 1,2 dhe 3 kat, me 1 kat nëntokë, me pishina, mur rrethues dhe ambient teknik", bazuar në:

- Ligjin Nr. 107/2014, datë 31.07.2014 "Për planifikimin dhe zhvillimin e territorit", i ndryshuar.
- Plani i Përgjithshëm Vendor i Bashkisë Tiranë, miratuar me Vendim Nr. 2, datë 27.07.2022 të Këshillit Kombëtar të Territorit, i rishikuar.
- VKM 408 date 13.05.2015 "Për miratimin e rregullores së zhvillimit të territorit" e ndryshuar.

1.2 Përshkrim i zonës së studiuar

Prona që do të zhvillohet është e pozicionuar në pjesën jug-lindore të qytetit të Tiranës, pranë liqenit të Farkës, në pasuritë me nr. 28/ 119, 28/ 63, 25/ 80, 25/ 95, 25/ 96, në Z.K.1604, në njësinë strukturore FA /47, me një sipërfaqe prej 50 202m². Zhvillimi parashikon ndërtimin e vilave individuale, ambjente teknike e hapësira të gjelbërta dhe rekreative.

Terreni në të cilin ndodhet pronja është reliev kodrinor. Në anën veri – lindore relievi është kodrinor.

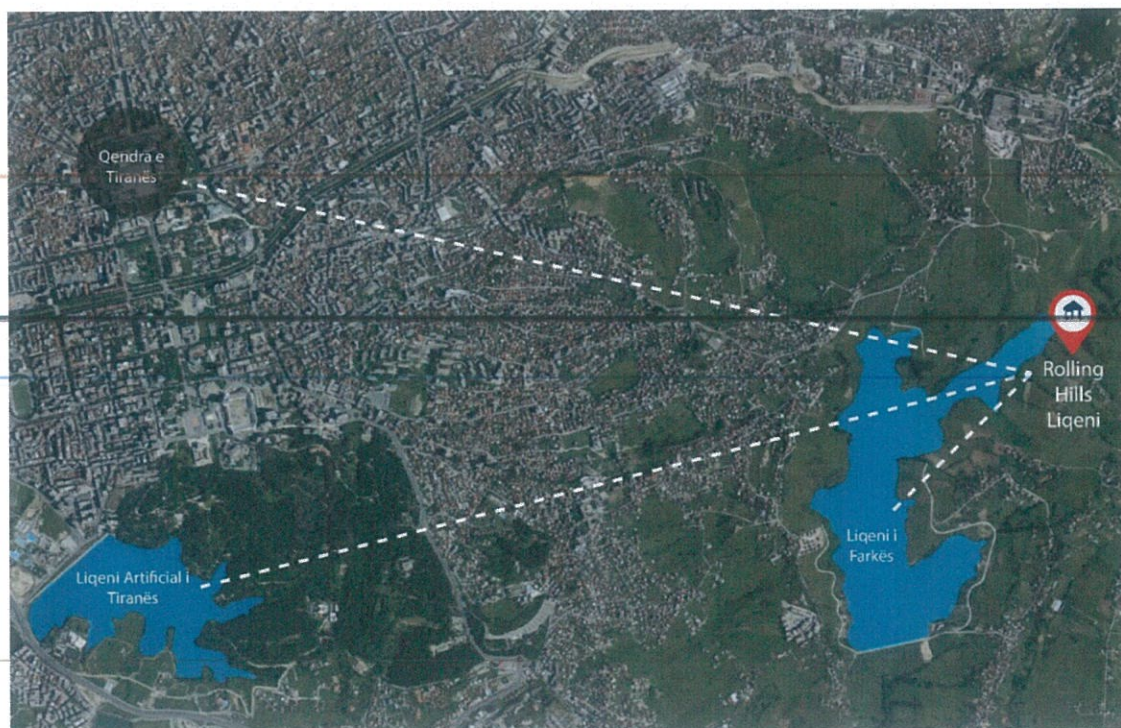


Fig.1 Vendndodhja e sheshit të ndërtimit në qytet

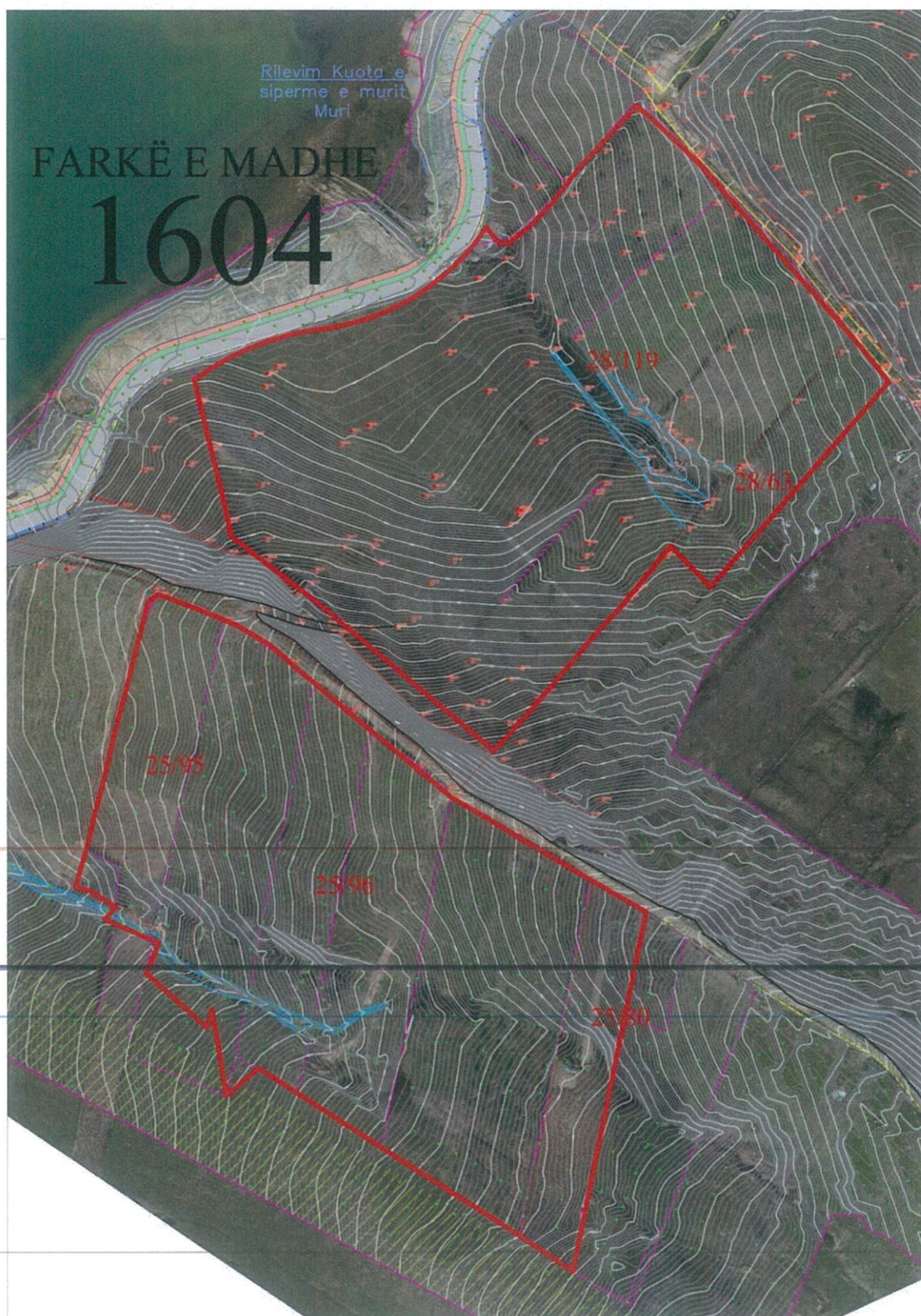


Fig.2 Sheshi i ndërtimit.

2. Ekstrakte të Planit të Përgjithshëm Vendor

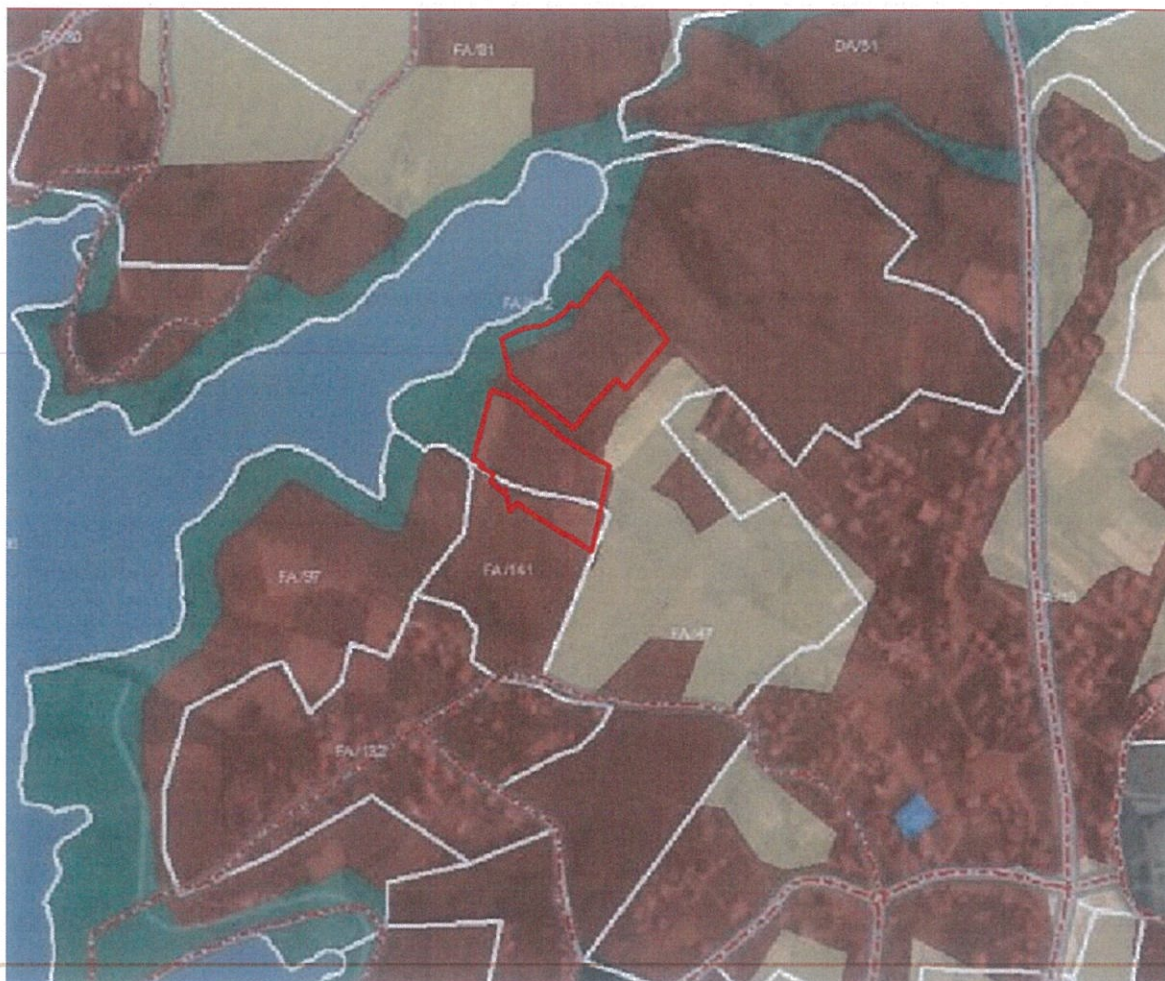


Fig.3 Fragment nga PPV

2.1 Përputhshmëria me kategorinë e përdorimit të tokës sipas PPV-së

Njësia strukturore ku ndodhet sheshi për ndërtim është **FA/47** dhe **FA/141**.

Duke u bazuar në rregulloren e Planit të Përgjithshëm Vendor të Bashkisë Tiranë, të miratuar pranë Këshillit Kombëtar të Territorit, me nr. Vendimi Nr. 2, datë 27.07.2022, "Për miratimin e Planit të Përgjithshëm Vendor Bashkia Tiranë, për zonën e interesit **FA/47 dhe FA/141**, si edhe Dokumentit të Korrigjimit të Planit të Përgjithshëm Vendor, Bashkia Tiranë, Miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit, nr. 03, datë 01.08.2023 për Njësine Strukturore FA/47, janë vlerësuar dhe respektuar kategoritë e përdorimit të tokës që propozon plani rregullues.

Njësia strukturore: FA/47

Bashkia	Tiranë
Njësia	FA/47
Sistemi	B_Bujqësor
Kategori 1	A. Banim 67%
Kategori 2	B. Bujqësi 24%
Kategori 3	N. Natyrë 8%
Kategori 4	IN. Infrastrukturë 1%

Lartësia në kate	3
Lartësia në metra	11
PDV	JO
Intensitet	0.6%
KSHT	30%
Sipërfaqe (ha)	38.25

Njësia strukturore: FA/141

Bashkia	Tiranë
Njësia	FA/141
Sistemi	B_Bujqësor
Kategori 1	A. Banim 99%
Kategori 2	IN. Infrastrukturë 1%

Lartësia në kate	2
Lartësia në metra	8
PDV	JO
Intensitet	0.3%
KSHT	30%
Sipërfaqe (ha)	4.23

2.2 Seti i fragmenteve të hartave të PPV për zonën në zhvillim.



Fig.4 Harta e përdorimit të propozuar të tokës.

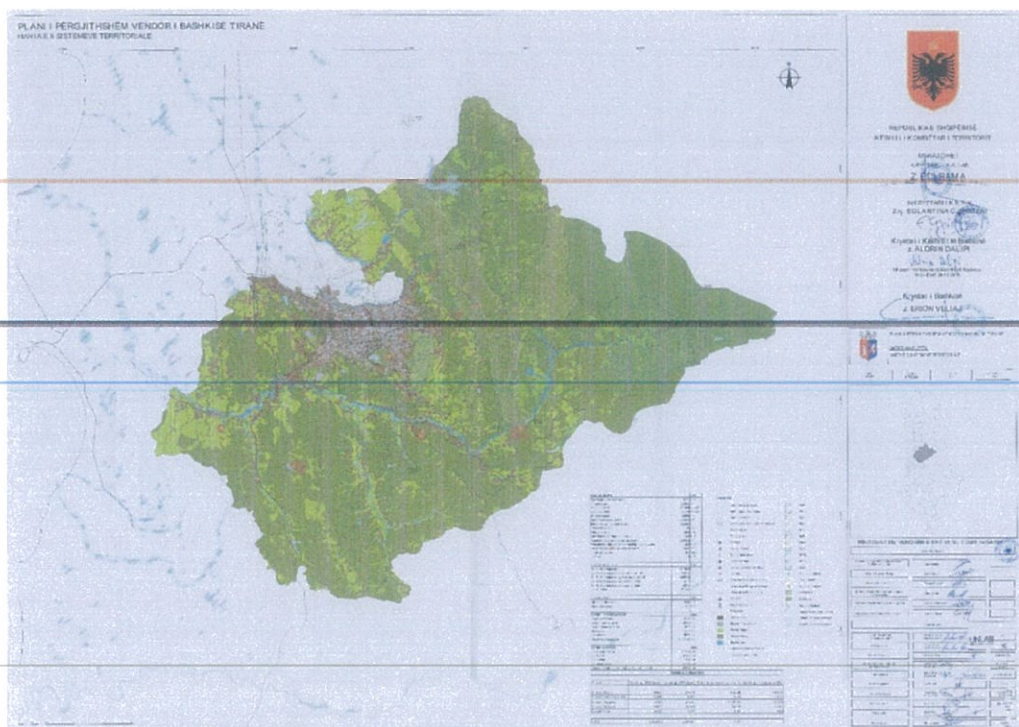


Fig.5 Harta e sistemeve territoriale të propozuara.

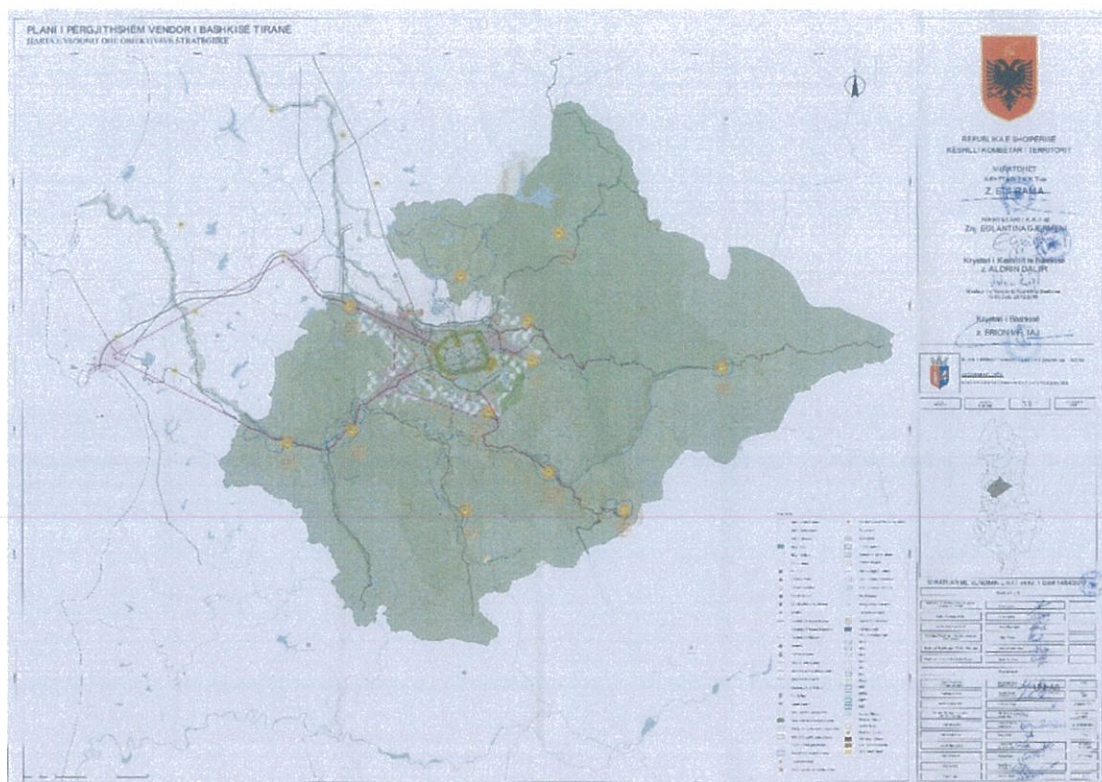


Fig.6 Harta e vizionit strategjik.

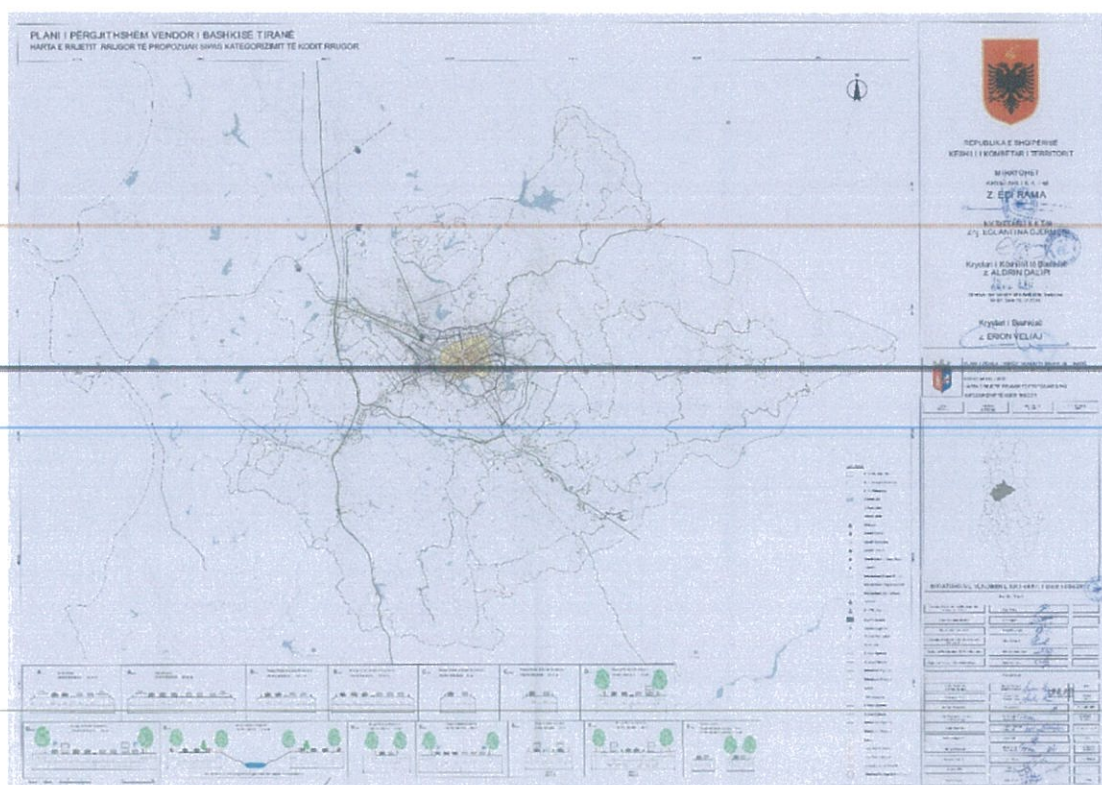


Fig.7 Harta e infrastrukturës së transportit të propozuar.

3. Analiza e Gjëndjes Ekzistuese

Sheshi i ndërtimit është përbërë nga 5 pasuri:

- pasurinë në zonën kadastrale 1604; me nr. 28/119; Indeksi i Hartës: K-34-100-(13-C,12-D) me sipërfaqe 24700 m²; në pronësi Republika e Shqipërisë. Në sheshin e ndërtimit nuk ka objekte ekzistuese.
- pasurinë në zonën kadastrale 1604; me nr. 28/63; Indeksi i Hartës: K-34-100-(13-C,12-D) me sipërfaqe 1869 m²; në pronësi Republika e Shqipërisë. Në sheshin e ndërtimit nuk ka objekte ekzistuese.
- pasurinë në zonën kadastrale 1604; me nr. 25/80; Indeksi i Hartës: K-34-100-(13-C,12-D) me sipërfaqe 2500 m²; në pronësi Republika e Shqipërisë. Në sheshin e ndërtimit nuk ka objekte ekzistuese.
- pasurinë në zonën kadastrale 1604; me nr. 25/95; Indeksi i Hartës: K-34-100-(12-D) me sipërfaqe 5100 m²; në pronësi Republika e Shqipërisë. Në sheshin e ndërtimit nuk ka objekte ekzistuese.
- pasurinë në zonën kadastrale 1604; me nr. 25/96; Indeksi i Hartës: K-34-100-(12-D) me sipërfaqe 16033 m²; në pronësi Republika e Shqipërisë. Në sheshin e ndërtimit nuk ka objekte ekzistuese.

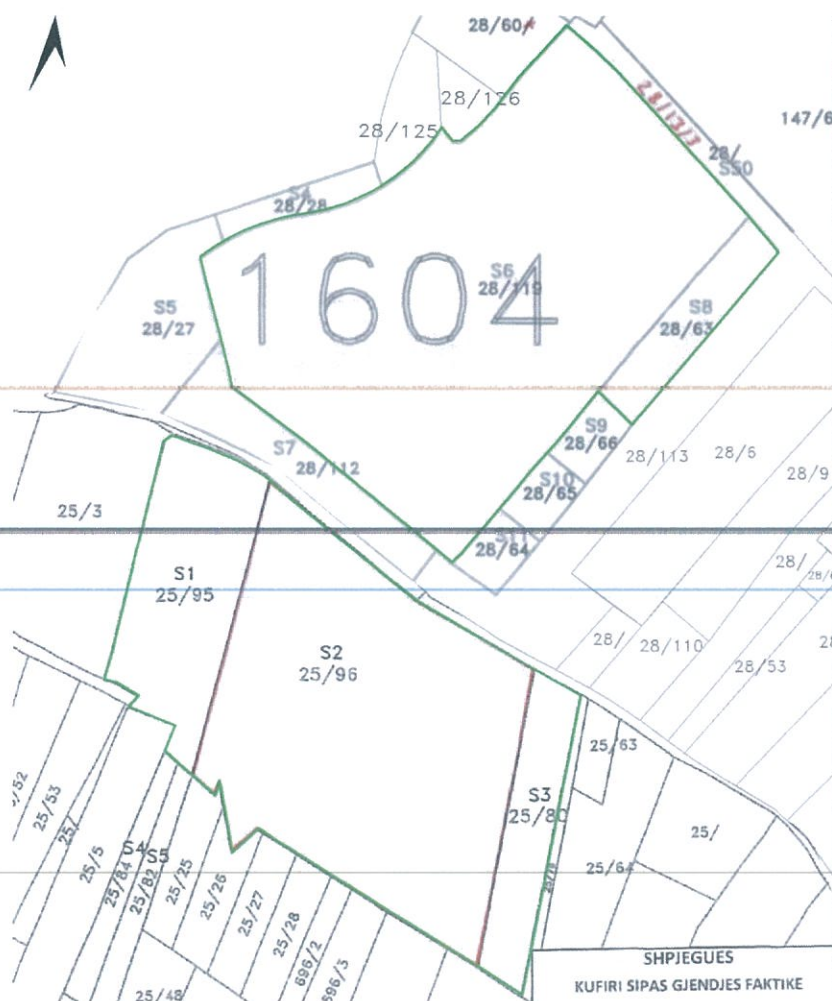


Fig.8 Fragment nga harta Kadastrale.



Fig.9 Foto e gjendjes ekzistuese



Fig.10 Foto e gjendjes ekzistuese



Fig.11 Foto e gjendjes ekzistuese



Fig.12 Foto e gjendjes ekzistuese

Fig.13 Planvendosja e objektit.

I. VILAT

Vilat janë 2 dhe 3 katëshe, me ose pa podrum. Katet aksesohen nëpërmjet shkallës. Gjithashtu nivelet e ndryshme të sistemit aksesohen nëpërmjet shkallëve të jashtme të sistemit. Disa prej vilave kanë edhe pishinë si pjesë të sistemit të tyre. Vilat zhvillohen kryesisht në 5 tipologji kryesore që variojnë me sipërfaqe nga 271m² në 565m², si dhe disa nëntipe të tyre. Të gjithë objektet zhvillohen në tre kate në total.

Mbulesa e objektit do të jetë me çati, e realizuar me tjegulla qeramike dhe me të gjitha shtresat termo dhe hidroizoluese.

Dritaret dhe vetratat do jenë me profil të bardhë, dopio xham me hapësirë në mes të tyre të mbushur me gaz Argon. Xhami i jashtëm do të jetë termik kurse i brendshmi tripleks i laminuar. Dyert e brendshme do të jenë të tipit Tamburato të veshur me panel mdF të lyer sipas projektit. Dera kryesore e jashtme do të jetë me strukturë dru masiv, me lyerje për ambientet e jashtme.

- **Kati (-1)** - Në këtë kat janë vendosur ambientet: ndenje sekondare, palestër, ambient teknik, lavanderi, nyje higjeno-sanitare.
Kati (-1) aksesohet nëpërmjet shkallëve e cila bën lidhjen vertikale të vilës.
- **Kati përdhe** - Kati përdhe i dedikohet kryesisht ambienteve të ditës. Ky kat ka një lartësi prej 3.60 m për të mundësuar ndriçim sa më të mirë nëpërmjet vetratave të larta. Në këtë kat janë vendosur kuzhina, nyje hidro-sanitar, ambienti i ngrenies, ambienti i ndenjes, zyrë.
- **Kati i parë** - Në katin e parë zhvillohet zona e natës me dhomat e gjumit dhe nyje higjeno sanitare. Dhoma matrimoniale ka si facilitet garderobën dhe nyjen higjeno sanitare personale.

Në tabelën më poshtë paraqiten sipërfaqet e detajuara për të gjitha vilat dhe ambientet teknike në Kompleks.

Emërtimi në planvendosjen e lejes	Tipologjia e objekteve	Njolla	Sipërfaqe KATI -1	SIPËRFAQE KATI 0- Te Azhornuara	SIPËRFAQE KATI +1- Te Azhornuara	SIPËRFAQE KATI +2-Te Azhornuara	SIPËRFAQE VERANDA	SIPËRFAQE PISHINA	Sipërfaqe totale mbi tokë
NUKLI B									
Objekti 1	10b	182.01	0	182.01	182.01	176.07	5.03	43	540.09
Objekti 2	10b	182.01	0	182.01	182.01	176.07	5.03	43	540.09
Objekti 3	10b	182.01	0	182.01	182.01	176.07	5.03	43	540.09
Objekti 4	10a	182.01	0	182.01	182.01	176.07	5.03	43	540.09
Objekti 5	10a	182.01	0	182.01	182.01	176.07	5.03	43	540.09
Objekti 6	10a	182.01	0	182.01	182.01	176.07	5.03	43	540.09
Objekti 7	10a	182.01	0	182.01	182.01	176.07	5.03	43	540.09
Objekti 8	9b	185.46	0	177.36	185.46	177.36	7.96	43	540.18
Objekti 9	9b	185.46	0	177.36	185.46	177.36	7.96	43	540.18
Objekti 10	9	185.46	0	177.36	185.46	177.36	7.96	43	540.18
Objekti 11	9	185.46	0	177.36	185.46	177.36	7.96	43	540.18
Objekti 12	9	185.46	0	177.36	185.46	177.36	7.96	43	540.18
Objekti 13	n/a	193.79	0	185.83	193.79	185.82		43	565.44
Objekti 14	n/a	186.17	0	186.17	185.45	177.49		43	549.11
Objekti 15	n/a	185.09	0	177.13	185.09	177.13		43	539.35
Objekti 16	2	92.88	0	90.47	92.88	88.01	4.88	-	271.36
Objekti 17	2	92.88	0	90.47	92.88	88.01	4.88	-	271.36
Objekti 18	2	92.88	0	90.47	92.88	88.01	4.88	-	271.36
Objekti 19	n/a	217.75	0	217.75	126.77	113.13		103.8	457.65
KE	Kabina elektrike	14.8		14.8					14.8
AT	Ambient teknik		22						0
TOTAL NUKLI B		3277.61	22	3213.96	3171.11	3036.89		748.8	9421.96

NUKLI C									
Objekti 20	12a'	286.40	-	274.80	286.40	267.10	19.20	43	828.30
Objekti 21	n/a	207.20	22.30	201.40	196.40	176.30	30.90	43	596.40
Objekti 22	10c	182.01	0	182.01	182.01	176.07	5.03	43	540.09
Objekti 23	1	92.20	-	92.20	88.40	-	-	-	180.60
Objekti 24	1	92.20	-	92.20	88.40	-	-	-	180.60
Objekti 25	n/a	92.20	-	92.20	88.40	-	-	-	180.60
Objekti 26	n/a	92.20	-	92.20	88.40	-	-	-	180.60
Objekti 27	1	92.20	-	92.20	88.40	-	-	-	180.60
Objekti 28	10d	182.01	0	182.01	182.01	176.07	5.03	43	540.09
Objekti 29	12b	286.40	-	274.80	286.40	267.10	19.20	43	828.30
Objekti 30	9d	185.46	0	177.36	185.46	177.36	7.96	43	540.18
Objekti 31	9'	185.46	0	177.36	185.46	177.36	7.96	43	540.18
Objekti 32	12a	286.40	-	274.80	286.40	267.10	19.20	43	828.30
Objekti 33	9	185.46	0	177.36	185.46	177.36	7.96	43	540.18
Objekti 34	9c	185.46	0	177.36	185.46	177.36	7.96	43	540.18
Objekti 35	9'	185.46	0	177.36	185.46	177.36	7.96	43	540.18
Objekti 36	9	185.46	0	177.36	185.46	177.36	7.96	43	540.18
Objekti 37	9	185.46	0	177.36	185.46	177.36	7.96	43	540.18
Objekti 38	9	185.46	0	177.36	185.46	177.36	7.96	43	540.18
Objekti 39	9	185.46	0	177.36	185.46	177.36	7.96	140	540.18
Objekti 40	n/a	211.00	48.30	211.00	187.70	-	17.40	104.50	398.70
TOTAL NUKLI C		3771.56	70.60	3658.06	3718.46	2925.98	187.60	846.50	10324.80

TOTAL KOMPLEKSI		7049.17	92.60					1595.30	19746.76
------------------------	--	----------------	--------------	--	--	--	--	----------------	-----------------

4.2 Pamja e Jashtme e Godinave / Trajtimi i Fasadave / Rifiniturave.

Fasadat janë të realizuara në stil klasik, ku si elementë karakterizues janë linja të pastra dhe vetrata të mëdha.

Objektet kanë një ndërthurje materialesh të aplikuara në fasadë, elementë dekorative dhe veshje kapotë. Në hyrje ka një thellim në volum për të krijuar një hapësirë më private. Loja e volumeve nëpërmjet elementëve dekorativë në fasade krijon një dinamikë në arkitekturën e objektit. Vetratat janë të mëdha që lidhin dyshemet me tavanet për të sjellë dritë në ambiente dhe kontaktin sa më të afërt me natyrën që e rrethon.

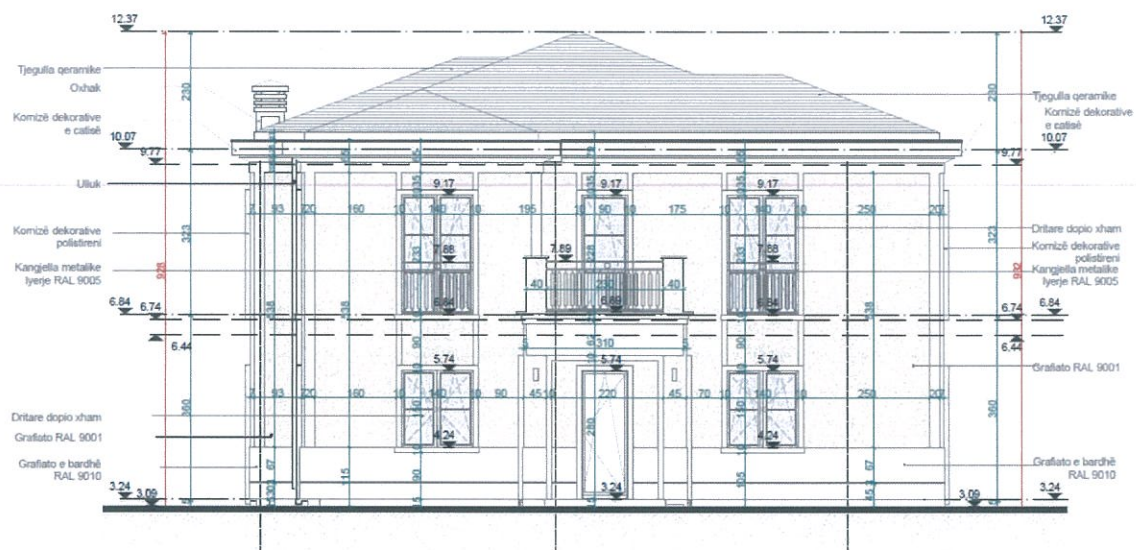


Fig.14. Pamje 2 dimensionale tipike e një vile

1. PAMJE 3 DIMENSIONALE



Fig.15. Pamje 3 dimensionale e kompleksit



Fig.16. Pamje 3 dimensionale e vilave (Vila tip 1)



Fig.17. Pamje 3 dimensionale e vilave (Vila tip 2)



Fig.18. Pamje 3 dimensionale e vilave (Vila tip 9)



Fig.19. Pamje 3 dimensionale e vilave (Vila tip 10)



Fig.20. Pamje 3 dimensionale e vilave (Vila tip 12)



Fig.21. Pamje 3 dimensionale e vilave (Vila 40)

4.3 Përcaktimin e treguesve për zhvillim të projekt-propozimit

TREGUESIT TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K.1604 ; Nr. pasurie 28/119, 28/63, 25/80, 25/95, 25/96 në emër të: AS CONSTRUCTION

TREGUESIT E ZHVILLIMIT:

Sipërfaqe e përgjithshme e truallit:	50 202.00 m ²
Sipërfaqe e truallit që përdoret për zhvillim:	50 202.00 m ²
Sipërfaqe e truallit e zënë nga struktura (gjurma):	7049.17 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit mbi tokë:	19 746.76 m ²
Sipërfaqe e ndërtimit nën tokë:	92 .60 m ²
Sipërfaqe e përgjithshme e ndërtimit :	19 839.36 m ²
Sipërfaqe totale pishine:	1595.30 m ²
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për ndërtim:	14.04%
Koeficienti i shfrytëzimit të truallit për rrugë dhe hapsira publike:	10.5 %
Intensiteti i ndërtimit:	0.39
Lartësia maksimale e strukturës - Kulmi i çatisë:	13.43 m
Lartësia maksimale e strukturës :	10.99 m
Numri i kateve mbi tokë:	3 kat
Numri i kateve nën tokë:	1 kat
Nr. vilash	40

TREGUES TEKNIK:

Zona Kadastrale: Z.K.1604 ; Nr. pasurie 28/119, 28/63, 25/80, 25/95, 25/96 në emër të: AS CONSTRUCTION

Distancat nga kufiri i pronës:

Veri-Perëndim	23.3 m nga kufiri i pronës për objektin 1 kat
Veri-Lindje	3.23 m nga kufiri i pronës për objektin 2 kat
Jug-Lindje	3.41 m nga kufiri i pronës për objektin 2 kat
Jug-Perëndim	4.18 m nga kufiri i pronës për objektin 3 kat

4.4 Hapësirat e lira dhe të gjelbërta / vendparkimet.

Qarkullimi në kompleks do të zhvillohet nëpërmjet sistemit të brendshëm rrugor. Ky sistem përbëhet nga hyrja në pronë nëpërmjet rrugës së brendshme të kompleksit.

Orientimi dhe pozicionimi i ndërtesave favorizon diellëzimin dhe pamjet panoramike. Funkcioni kryesor i kompleksit është ai rezidencial.

Strategjia e parkimit të kompleksit konsiston në parkimin privat me dy poste parkimi të jashtme për secilën vilë.

LIQENI I FARKËS



Fig.22 Plani i sistemeve të jashtme

5. Rregullat e Zhvillimit të Territorit

5.1 Pozicionimi i shërbimeve dhe rrjeteve kryesore të infrastrukturave

Planvendosja e kompleksit është projektuar duke marrë parasysh parimet e zhvillimit të integruar të parcelës në tërësi ku forma e ndërtuar vjen si rrjedhojë e një studimi tipologjik të ndërtimit të zonës si dhe parametrave urban të përshtatshëm për karakterin e zonës.

Godinat respektojnë distancimin nga çdo element urban, gjithashtu dhe organizimi i hapësirave publike dhe të gjelbërta vendoset në bazë të përqindjeve të nevojshme për gjelbërim në parcelë. Të gjithë elementët e zhvillimit janë në bazë të rregullores së zhvillimit të zonës.

Qarkullimi në kompleks do të zhvillohet nëpërmjet sistemit të brendshëm rrugor. Ky sistem përbëhet nga një aks kryesor me 2 kalime që fillon në pikën e hyrjes nëpërmjet një marrëveshjeje. Servituti tek e cila vijmë nëpërmjet pjesës tjetër të Kompleksit sipas Lejes së miratuar me Vendim të Këshillit Kombëtar të Territorit Nr. 18, date 02/07/2024, dhe përfundon me një unazë po 2 kalimshe në pjesën fundore të pronës. Rrugët kanë një gjerësi prej 5.5m bordurë me bordurë dhe 11.5m nga muri rrethues në murin rrethues përballë, dhe do të mundësojnë shpërndarjen në çdo parcelë individuale të vilave. Volumi ndërtimor do të shpërndahet në mënyrë të tillë që secila parcelë të ketë gjelbërim dhe hapësirë rekreative në trajtë oborresh rrethues dhe ndërtesa të futet mes gjelbërimit. Infrastruktura do të jetë minimale, por do të ofrojë komoditet, duke siguruar kështu një akses shumë të mirë. Në realizimin e projektit janë marrë parasysh të gjithë elementët e nevojshëm të infrastrukturës në përputhje me standartet kombëtare dhe ato Europiane të përshtatjes dhe shfrytëzimit të hapësirave, kanalizimeve të ujërave të bardha, ujërave të zeza dhe linjave të furnizimit me energji elektrike. Për këtë qëllim, gjatë hartimit të projektit arkitektonik, konstruktiv, elektrik dhe hidro-mekanik janë respektuar këto standarte. Rrugët do të jenë të ndriçuara me ndriçues të tipit shtyllë, 5m të lartë. Brenda hapësirës së Kompleksit është parashikuar të ndërtohet dhe një stacion pompimi për ujërat e zeza, i cili do të përcjellë ato për në kolektorin publik apo impiantin e trajtimit të ujërave të Ndotura.

